

УДК 347.19

ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ СЕМЬИ ЧЛЕНА ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА

О. В. Шавырина

аспирант кафедры гражданского права,
Белорусский государственный университет (Беларусь)
e-mail: sokiril@mail.ru

***Аннотация.** Перечень обязанностей членов семьи члена ЖСК в Жилищном кодексе Республики Беларусь и в уставах ЖСК не закреплен. Автор обосновывает возможность применения к обязанностям членов семьи члена ЖСК Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений и в соответствии с Правилами проводит классификацию обязанностей членов семьи члена ЖСК по различным основаниям.*

***Ключевые слова:** жилищно-строительный кооператив, члены семьи члена жилищно-строительного кооператива, обязанности членов семьи члена жилищно-строительного кооператива, правила пользования жилыми помещениями.*

***Annotation.** The list of duties of members of the family of a member of the housing and communal services in the Housing Code of the Republic of Belarus and in the Articles of Association is not fixed. The author justifies the possibility of applying to the duties of family members of the HBC member the Rules for the use of living quarters, the maintenance of residential and auxiliary premises and, in accordance with the Rules for the use of living quarters, classifies the duties of family members of the HBC member for various reasons.*

***Keywords:** a building society, family members of a member of a housing cooperative, duties of family members of a member of a housing cooperative, rules for the use of living quarters.*

Правовое положение лиц, составляющих семью члена кооператива, не нашло всестороннего регулирования в нормативных правовых актах о жилищно-строительных кооперативах (далее — ЖСК). В литературе указывается, что обязанности лица, входящего в семью члена кооператива, во многом отличаются от обязанностей члена кооператива [1, с. 9].

Обязанности члена семьи члена ЖСК впервые были определены примерными (типовыми) уставами союзных республик РСФСР. Однако перечень данных обязанностей имелся только в двух союзных республиках — Туркменской ССР и Таджикской ССР.

За время существования жилищно-строительной кооперации в Беларуси перечень некоторых обязанностей членов семьи члена ЖСК отдельно был выделен только в Примерном уставе ЖСК БССР в 1984 году.

В соответствии с Примерными уставами (Туркменской ССР и Таджикской ССР) член семьи члена ЖСК обязан: подчиняться уставу; выполнять обя-

зательства, принятые общим собранием кооператива; бережно относиться к жилищу и подсобным строениям кооператива; участвовать в благоустройстве участка (планировке, посадке фруктово-декоративных деревьев, плодово-ягодных насаждений и т. п.); соблюдать правила социалистического общежития и своим поведением не делать для других жильцов совместное с ним проживание в этом доме или квартире невозможным [2; 3].

На протяжении изменения законодательства о ЖСК права членов семьи члена ЖСК претерпевали изменения.

В соответствии с Примерным уставом 1984 года члены семьи члена ЖСК, проживающие в доме кооператива обязаны были использовать жилые помещения в соответствии с их назначением, обеспечивать сохранность жилого дома, бережно относиться к санитарно-техническому и иному оборудованию, к объектам благоустройства, соблюдать правила содержания жилого дома и придомовой территории, правила пожарной безопасности, правила социалистического общежития, соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов и в других местах общего пользования (п. 50).

В случае прекращения семейных отношений с членом ЖСК бывшие члены его семьи сохраняли право пользования помещением и обязаны были возмещать члену кооператива эксплуатационные расходы, приходящиеся на занимаемое ими помещение (часть помещения), и соответствующую часть расходов по оплате коммунальных услуг (п. 59).

В соответствии со ст. 200 Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее — ЖК) совершеннолетние члены семьи гражданина, являющегося членом ЖСК и не являющегося собственником жилого помещения, продолжающие проживать совместно с ним, обязаны:

обеспечивать сохранность жилого помещения, соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений наравне с гражданином, являющимся членом ЖСК; участвовать в расходах по содержанию жилого помещения, предусмотренных законодательством, если иное не установлено письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением; соблюдать иные требования законодательства.

В настоящее время, как и ранее, ни в ЖК, ни в уставах ЖСК перечень обязанностей членов семьи члена ЖСК не закреплён. В связи с этим автор считает, что к обязанностям членов семьи члена ЖСК целесообразно применить Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений [4].

Учитывая вышеизложенное, автором предложена классификация обязанностей членов семьи члена ЖСК:

1. Бережно относиться к предоставленному жилому и подсобным помещениям, используя их по прямому назначению, т. е. использовать жилые и вспомогательные помещения, а также находящееся в них оборудование в соответствии с их назначением; соблюдать установленные для проживания санитарно-эпидемиологические и технические требования, правила пожарной безопасности, предоставлять в организации контактные телефоны (при необходимости телефоны доверенных лиц) для экстренной связи в случае возникновения аварийных ситуаций, связанных с содержанием и использованием жилых помещений; обеспечивать в жилых и вспомогательных помещениях сохранность конструктивных элементов и инженерных систем, санитарно-технического, электрического, газового и иного оборудования, соблюдать правила пользования этим оборудованием; при обнаружении неисправности конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования жилого дома, других опасных явлений, угрожающих разрушению конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования жилого дома, здоровью и жизни проживающих в жилом доме граждан, их имуществу, незамедлительно принимать меры к устранению данных неисправностей и сообщать о дефектах организации или соответствующей аварийной службе; содержать в чистоте и порядке жилые помещения, включая подсобные, балконы и лоджии, не сорить в кабинах лифтов, вспомогательных помещениях жилых домов и на придомовой территории; выносить мусор, твердые коммунальные отходы в специально отведенные места, производить чистку ковров и иных бытовых вещей в местах, определяемых организацией; расходовать экономно воду, газ, электрическую и тепловую энергию и т. д.

Отдельного внимания заслуживает вопрос о систематических нарушениях правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений членами семьи члена ЖСК, выразившихся в разрушении, порче жилого помещения либо в использовании его не по назначению. При решении данного вопроса следует иметь в виду, что понятие «жилое помещение» не тождественно понятию «жилые комнаты». Жилое помещение в свой состав может включать кухни, коридоры, санузлы, лестницы, подсобные помещения. Таким образом, порча и разрушение не только жилых комнат, но и подсобных помещений, мест общего пользования при наличии указанных выше условий могут привести к исключению члена кооператива из его состава, но не члена его семьи. Применительно к договору найма жилого помещения выселение является формой индивидуальной ответственности за индивидуальное поведение. Только в тех случаях, когда невозможно установить непосредственного виновника порчи или разрушения, к ответственности привлекаются все совершеннолетние члены семьи, которые в силу законодательства несут перед наймодателем солидарную с нанимателем ответственность.

При решении вопроса применительно к фонду ЖСК нельзя не учесть следующих обстоятельств. В правоотношение с кооперативом вступает пайщик, члены семьи никаких обязанностей непосредственно перед кооперативом не несут. Если же член семьи пайщика разрушает или портит жилое помещение, пайщик должен принять все необходимые меры для предотвращения неправомерных действий члена семьи вплоть до предъявления иска о его выселении. Если им этого сделано не будет, есть основания считать, что в разрушении или порче кооперативной жилой площади есть вина и пайщика. При таких обстоятельствах он может быть исключен из кооператива [5, с. 402]. Поэтому в данном случае основной задачей члена ЖСК является не допускать данных правонарушений. В литературе правильно указывалось, что для таких случаев следует предусмотреть меры морального воздействия — предупреждение, порицание на общем собрании, выговор [6, с. 24].

2. Содержать жилые и вспомогательные помещения в чистоте и порядке, т. е. содержать в надлежащем техническом, противопожарном и санитарном состоянии в подвале и вспомогательных помещениях жилого дома занимаемые хозяйственные кладовые (сарай) и прилегающие к ним проходы, не допускать накопления в них мусора, хранения взрывчатых веществ, легковоспламеняющихся (горючих) жидкостей, газовых баллонов и других огнеопасных веществ и материалов, а также пользования открытым огнем; использовать легкосъёмные конструкции для закрытия существующих каналов прокладки сантехнических коммуникаций;

3. Соблюдать правила общежития, т. е. обеспечивать доступ в занимаемые ими или находящиеся в их владении и пользовании жилые и (или) нежилые помещения, а также к расположенному в них инженерному оборудованию работникам организаций для проверки соответствия жилого помещения установленным для проживания санитарно-эпидемиологическим и техническим требованиям, проведения осмотров, ремонтных работ (при необходимости), снятия показаний приборов индивидуального учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа, а также для приостановления предоставления некоторых видов коммунальных услуг в случае их неоплаты; обеспечивать подготовку жилого помещения к эксплуатации в осенне-зимний период (утепление окон и дверей); пользоваться телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя других граждан в жилом доме; поддерживать функциональность элементов противопожарной защиты (эвакуационные двери, люки, лестницы), расположенных на балконах и лоджиях квартир;

4. Возмещение ущерба, т. е. возмещать ущерб, причиненный гражданами вспомогательным помещениям жилого дома, помещениям других граждан и организаций независимо от форм собственности при осуществлении права владения и пользования жилыми помещениями;

5. Участвовать в расходах по содержанию жилого помещения, т. е. обязаны проводить за свой счет, в том числе с привлечением специализированных организаций, текущий ремонт жилых помещений (штукатурка, заделка трещин, побелка, покраска и оклейка обоями стен, потолков, покраска полов, подоконников, оконных и дверных заполнений, радиаторов, вставка стекол, замена полов, оконных и дверных заполнений и их утепление), ремонт печей, а также замену и ремонт внутриквартирного электрического (плиты, вытяжные электро-вентиляторы, водонагреватели), газового (плиты, котлы, водонагреватели), санитарно-технического (ванны, мойки, умывальники, унитаза, смывные бачки, смесители), котлов на твердом виде топлива и иного оборудования (за исключением системы центрального отопления, системы противодымной защиты и автоматической пожарной сигнализации), установку, замену и ремонт приборов индивидуального учета расхода газа, воды, тепловой и электрической энергии (в том числе находящихся во вспомогательных помещениях), а также внутриквартирной электропроводки, за исключением случаев устранения дефектов и неисправностей в жилых помещениях, которые появились вследствие неисправностей конструктивных элементов, инженерных систем не по их вине.

Учитывая вышесказанное, непонятна формулировка законодателем обязанностей члена семьи члена ЖСК в п. 2 ст. 200 ЖК «обеспечивать сохранность жилого помещения, соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений наравне с гражданином, являющимся членом организации застройщиков; участвовать в расходах по содержанию жилого помещения, предусмотренных законодательством, если иное не установлено письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением», так как такие обязанности члена семьи члена ЖСК, как «обеспечивать сохранность жилого помещения» и «участвовать в расходах по содержанию жилого помещения», уже содержатся в Правилах пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений.

Таким образом, автором проведена классификация основных обязанностей членов семьи члена ЖСК и, по нашему мнению, указание в Уставах ЖСК на наличие названных обязанностей членов семьи члена ЖСК в одном пункте должно оказывать дисциплинирующее влияние и влечь как следствие применение санкций за их неисполнение.

Целесообразно было бы ч. 1 п. 2 ст. 200 ЖК изложить в следующей редакции: «Совершеннолетние члены семьи гражданина, являющегося членом

организации застройщиков и не являющегося собственником жилого помещения, продолжающие проживать совместно с ним, обязаны:

соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений наравне с гражданином, являющимся членом организации застройщиков, установленные законодательством; если иное не установлено письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением».

Список основных источников

1. Батаков, И. Права членов семьи пайщика ЖСК / И. Батаков, Б. Тиховский // Советская юстиция. – 1973. – № 20. – С. 9. [Вернуться к статье](#)

2. Примерный устав ЖСК Туркменской ССР [Электронный ресурс] // Законодательство стран СНГ / ООО «СоюзПравоИнформ». – Режим доступа: http://base.spinform.ru/show_doc.fwx?rgn=8687. – Дата доступа: 23.02.2018. [Вернуться к статье](#)

3. Примерный устав ЖСК Таджикской ССР [Электронный ресурс] // Законодательство стран СНГ / ООО «СоюзПравоИнформ». – Режим доступа: http://base.spinform.ru/show_doc.fwx?rgn=8687. – Дата доступа: 25.02.2018. [Вернуться к статье](#)

4. Об утверждении правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 21 мая 2013 г., № 399 // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2018. [Вернуться к статье](#)

5. Шавырина, О. В. Исключение из состава членов жилищно-строительного кооператива / О. В. Шавырина // Проблемы борьбы с преступностью и подготовки кадров для правоохранительных органов : тез. докл. Междунар. науч.-практ. конф., Минск, 10 февр. 2017 г. / М-во внутр. дел Респ. Беларусь, Акад. МВД Респ. Беларусь ; редкол.: А. В. Яскевич (отв. ред.) [и др.]. – Минск : Акад. МВД, 2017. – С. 402–403. [Вернуться к статье](#)

6. Формакидов, Д. А. Изменение правового положения членов семьи собственника жилого помещения в сфере реформирования жилищного законодательства / Д. А. Формакидов // Жилищное право. – 2005. – № 2. – С. 22–27. [Вернуться к статье](#)